# العقد التجاري الموحد
# Unified Commercial Contract

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

## ١ بيانات العقد | Contract Data

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| رقم سجل العقد: | **20193410735 / 1-0** | Contract No. | نوع العقد: | **جديد** | Contract Type |
| تاريخ إبرام العقد: | **2026-04-02** | Contract Sealing Date | مكان إبرام العقد: | **جدة** | Contract Sealing Location |
| تاريخ بداية مدّة الإيجار: | **2026-02-01** | Tenancy Start Date | تاريخ نهاية مدّة الإيجار: | **2027-07-31** | Tenancy End Date |
| معلق بشرط | | | **لا** | | Contract is conditional |

## ٢ بيانات المؤجّر | Lessor Data

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| نوع المنظمة: | **التجارية** | Organization Type | اسم الشّركة/المؤسّسة: | **شركة البكرية المحدودة** | Company name/Founder |
| رقم السّجل التّجاري: | **4030354801** | CR No. | الرقم الموحد | **7008998531** | Unified Number |
| جهة الإصدار: | **نهضة الثقافة** | Issued by | تاريخ السجل التجاري: | **2019-05-05** | CR Date |

## ٣ بيانات مُمثّل المؤجر | Lessor Representative Data

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| الاسم: | **ايمان احمد عثمان العمودي** | | | | Name |
| الجنسيّة: | **المملكة العربية السعودية** | Nationality | | | |
| نوع الهويّة: | **هوية وطنية** | ID Type | رقم الهويّة: | **1000472066** | ID No. |
| رقم الجوّال: | **+966553007100** | Mobile No. | البريد الإلكتروني: | **-** | Email |
| العنوان الوطني: | **جدة, مكة المكرمة** | | | | National Address |

| رقم سند التمثيل Number | نوع المستند Type | تاريخ الاصدار Issue Date | تاريخ الانتهاء Expiry Date |
|---|---|---|---|
| 462587996 | وكالة شرعية إلكترونية | 2024-11-07 | 2029-09-14 |

## ٤ بيانات المستأجر | Tenant Data

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| نوع المنظمة: | **التجارية** | Organization Type | اسم الشّركة/المؤسّسة: | **شركة الجمال الخاص التجارية شركة شخص واحد** | Company name/Founder |
| رقم السّجل التّجاري: | **4030489847** | CR No. | الرقم الموحد | **7031479988** | Unified Number |
| جهة الإصدار: | **-** | Issued by | تاريخ السجل التجاري: | **2022-10-26** | CR Date |

## ٥ بيانات مُمثّل المستأجر | Tenant Representative Data

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Name | | | بندر محسن سالم الخلاقي | | الاسم: |
| | | | Nationality | المملكة العربية السعودية | الجنسيّة: |
| ID No. | 1094537055 | رقم الهويّة: | ID Type | هوية وطنية | نوع الهويّة: |
| Email | alkhalagi_bander@hotmail.com | البريد الإلكتروني: | Mobile No. | +966565559998 | رقم الجوّال: |
| National Address | | | جدة, مكة المكرمة | | العنوان الوطني: |

## Brokerage Entity and Broker Data ٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Brokerage Entity Name | | | شركة البكرية المحدودة | | اسم منشأة الوساطة العقارية: |
| Brokerage Entity Address | | | | | عنوان منشأة الوساطة العقارية: |
| Landline No. | | رقم الهاتف: | CR No. | 4030354801 | رقم السّجل التّجاري: |
| Fax No. | | رقم الفاكس: | | | |
| Broker Name | | | فاطمه صلاح صالح باشراحيل | | الممثل النظامي للمنشأة: |
| | | | Nationality | المملكة العربية السعودية | الجنسيّة: |
| ID No. | 1073304337 | رقم الهويّة: | ID Type | الهوية الوطنية | نوع الهويّة: |
| Email | Fatimah@aoaa.com.sa | البريد الإلكتروني: | Mobile No. | +966544453855 | رقم الجوّال: |

## Title Deeds Data ٧ بيانات صكوك التّملك

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Issuer: | MOJ | جهة الإصدار: | Title Deed No: | 418710001161 | رقم المستند: |
| Place of Issue: | الرياض | مكان الإصدار: | Issue Date: | 1447-08-17 | تاريخ الإصدار: |

## Property Data ٨ بيانات العقار

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| National Address | | | الامير سعود الفيصل ابن عبد ا, 3536, 7395, 23433 | | العنوان الوطني: |
| Property Usage | سكني - تجاري | نوع استخدام العقار: | Property Type | برج | نوع بناء العقار: |
| Number of Units | 112 | عدد الوحدات: | Number of Floors | 8 | عدد الطوابق: |
| Number of Parking Lots | 10 | عدد المواقف: | Number of Elevators | 5 | عدد المصاعد: |

## Rental Units Data ٩ بيانات الوحدات الإيجاريَّة

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Unit Type | | | برج | | نوع الوحدة: |
| Unit No. | معرض 15 | رقم الوحدة: | Floor No. | الارضي | رقم الطابق: |
| Unit length | | طول واجهة الوحدة | Unit Area | 71.69 | مساحة الوحدة: |
| Unit direction | | | - | | إتجاه واجهة الوحدة |
| Number of parking lots | - | عدد المواقف الخاصة بالمحل | Mezzanine | لا | وجود الميزانين |
| Sign location | - | موقع اللوحة | Sign area | 0.0 | مساحة اللوحة |
| AC types | - | نوع التكييف | Special sign specifiaction | - | مواصفات خاصة باللوحة |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Insurance Policy number | | رقم بوليصة التأمين | Number of AC units | **0** | عدد وحدات التكييف |
| Current meter reading | - | القراءة الحالّية | Electricity meter number | **10057644546** | رقم عدّاد الكهرباء |
| Current meter reading | - | القراءة الحالّية | Water meter number | - | رقم عدّاد المياه |
| Current meter reading | - | القراءة الحالّية | Gas meter number | - | رقم عدّاد الغاز |
| Furnished | - | مؤثّثة: | Unit finishing | - | تشطيب الوحدة |
| Unit Type | | **برج** | | | نوع الوحدة: |
| Unit No. | **معرض 13** | رقم الوحدة: | Floor No. | **الارضي** | رقم الطابق: |
| Unit length | | طول واجهة الوحدة | Unit Area | **52.9** | مساحة الوحدة: |
| Unit direction | | - | | | إتجاه واجهة الوحدة |
| Number of parking lots | - | عدد المواقف الخاصة بالمحل | Mezzanine | **لا** | وجود الميزانين |
| Sign location | - | موقع اللوحة | Sign area | **0.0** | مساحة اللوحة |
| AC types | - | نوع التكييف | Special sign specifiaction | - | مواصفات خاصة باللوحة |
| Insurance Policy number | | رقم بوليصة التأمين | Number of AC units | **0** | عدد وحدات التكييف |
| Current meter reading | - | القراءة الحالّية | Electricity meter number | **10057644546** | رقم عدّاد الكهرباء |
| Current meter reading | - | القراءة الحالّية | Water meter number | - | رقم عدّاد المياه |
| Current meter reading | - | القراءة الحالّية | Gas meter number | - | رقم عدّاد الغاز |
| Furnished | - | مؤثّثة: | Unit finishing | - | تشطيب الوحدة |
| Unit Type | | **برج** | | | نوع الوحدة: |
| Unit No. | **معرض 14** | رقم الوحدة: | Floor No. | **الارضي** | رقم الطابق: |
| Unit length | | طول واجهة الوحدة | Unit Area | **54.96** | مساحة الوحدة: |
| Unit direction | | - | | | إتجاه واجهة الوحدة |
| Number of parking lots | - | عدد المواقف الخاصة بالمحل | Mezzanine | **لا** | وجود الميزانين |
| Sign location | - | موقع اللوحة | Sign area | **0.0** | مساحة اللوحة |
| AC types | - | نوع التكييف | Special sign specifiaction | - | مواصفات خاصة باللوحة |
| Insurance Policy number | | رقم بوليصة التأمين | Number of AC units | **0** | عدد وحدات التكييف |
| Current meter reading | - | القراءة الحالّية | Electricity meter number | **10057644546** | رقم عدّاد الكهرباء |
| Current meter reading | - | القراءة الحالّية | Water meter number | - | رقم عدّاد المياه |
| Current meter reading | - | القراءة الحالّية | Gas meter number | - | رقم عدّاد الغاز |
| Furnished | - | مؤثّثة: | Unit finishing | - | تشطيب الوحدة |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Unit Type | | | **برج** | | نوع الوحدة: |
| Unit No. | **معرض 12** | رقم الوحدة: | Floor No. | **الارضي** | رقم الطابق: |
| Unit length | | طول واجهة الوحدة | Unit Area | **57.66** | مساحة الوحدة: |
| Unit direction | | | **-** | | إتجاه واجهة الوحدة |
| Number of parking lots | **-** | عدد المواقف الخاصة بالمحل | Mezzanine | **لا** | وجود الميزانين |
| Sign location | **-** | موقع اللوحة | Sign area | **0.0** | مساحة اللوحة |
| AC types | **-** | نوع التكييف | Special sign specifiaction | **-** | مواصفات خاصة باللوحة |
| Insurance Policy number | | رقم بوليصة التأمين | Number of AC units | **0** | عدد وحدات التكييف |
| Current meter reading | **-** | القراءة الحالّية | Electricity meter number | **10057644546** | رقم عدّاد الكهرباء |
| Current meter reading | **-** | القراءة الحالّية | Water meter number | **-** | رقم عدّاد المياه |
| Current meter reading | **-** | القراءة الحالّية | Gas meter number | **-** | رقم عدّاد الغاز |
| Furnished | **-** | مؤثّثة: | Unit finishing | **-** | تشطيب الوحدة |
| Unit Type | | | **برج** | | نوع الوحدة: |
| Unit No. | **معرض 2** | رقم الوحدة: | Floor No. | **الارضي** | رقم الطابق: |
| Unit length | | طول واجهة الوحدة | Unit Area | **22.9** | مساحة الوحدة: |
| Unit direction | | | **-** | | إتجاه واجهة الوحدة |
| Number of parking lots | **-** | عدد المواقف الخاصة بالمحل | Mezzanine | **لا** | وجود الميزانين |
| Sign location | **-** | موقع اللوحة | Sign area | **0.0** | مساحة اللوحة |
| AC types | **-** | نوع التكييف | Special sign specifiaction | **-** | مواصفات خاصة باللوحة |
| Insurance Policy number | | رقم بوليصة التأمين | Number of AC units | **0** | عدد وحدات التكييف |
| Current meter reading | **-** | القراءة الحالّية | Electricity meter number | **10057644546** | رقم عدّاد الكهرباء |
| Current meter reading | **-** | القراءة الحالّية | Water meter number | **-** | رقم عدّاد المياه |
| Current meter reading | **-** | القراءة الحالّية | Gas meter number | **-** | رقم عدّاد الغاز |
| Furnished | **لا** | مؤثّثة: | Unit finishing | **-** | تشطيب الوحدة |

## Tenant Commercial Activities ١٠ النشاط التجاري للمستأجر

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Name | **شركة الجمال الخاص التجارية شركة شخص واحد** | الاسم التجاري | CR no. | **4030489847** | رقم السجل التجاري |
| CR issued at | **-** | مكان إصدار السجل | CR issued date | **2022-10-26** | تاريخ السجل التجاري |
| License Number | **-** | رقم الرخصة | License Issue Place | **-** | مكان إصدار الرخصة |
| Commercial Activities | | | **Isic** | | النشاط التجاري |

| | | |
|---|---|---|
| يمكن للمستأجر تعديل النشاط التجاري | لا | The tenant can modify the business |

## الصلاحيات العامة للمستأجر — الصلاحيات العامة للمستأجر

| | الصلاحية |
|---|---|
| ١ | يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والرسمية والجهات المعنية بإصدار رخصة المحل وغيرها. |

## ١١ البيانات الماليَّة — Financial Data

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| مبلغ الضَّمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار): | - | | | Security Deposit (Not included in total contract amount): | |
| مبلغ ازالة المخلفات (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار): | - | ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية | | Waste Removal Fee (Not included in total contract amount): | |
| مبلغ الإشراف الهندسى (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار): | - | ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية | | Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount): | |
| مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار): | - | ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية | | Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount): | |
| مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار): | - | | | Retainer Fee (Included in total contract amount): | |
| الأجرة السَّنوية للكهرباء: | ﷼ 0.00 | Electricity Annual Amount: | الأجرة السَّنوية للغاز: | ﷼ 0.00 | Gas Annual Amount: |
| الأجرة السَّنوية للمياه: | ﷼ 0.00 | Water Annual Amount: | | | |
| الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار) | - | General Services Amount: | والتي تشمل على: | - | General Services Included: |
| دورة سداد الايجار | ربعي | Rent payment cycle | عدد دفعات الإيجار: | 6 | Number of Rent Payments: |
| دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون) | ﷼ 47647.00 | First rental payment: (Includes deposit) | مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية: | ﷼ 37289.74 | VAT on rental value: |
| الرَّقم المسَلسَل No. | الرقم الضريبي Vat number | نوع الهوية ID Type | رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number | | |
| 1 | 310364296200003 | tin_number | 3103642962 | | |
| القيمة السَّنوية للإيجار: | ﷼ 165732.17 | Annual Rent: | | | |
| اجمالي قيمة العقد: | ﷼ 285888.00 | | | | Total Contract value |

يشمل إجمالي قيمة العقد ما يلي: القيمة الايجارية، ضريبة القيمة المضافة للقيمة الإيجارية (إن وجدت)، قيمة الخدمات العامة(بدون احتساب الضريبة) والأجرة السنوية ل( الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حددت كمبالغ ثابتة)

| | | |
|---|---|---|
| طرق الدفع المعتمدة | **الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة** | Approved payment methods |

## ١٢ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

| الرَّقم المتسلسل .No | قيمة الإيجار Rent value | ضريبة القيمة المضافة VAT | قيمة المبالغ الثابتة Services | إجمالي القيمة Total value | تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD) | تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD) | تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH) | تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ﷼ 41433.00 | ﷼ 6214.95 | ﷼ 0.00 | ﷼ 47647.00 | 2026-02-01 | 2026-02-11 | 1447-08-13 | 1447-08-23 |
| 2 | ﷼ 41433.00 | ﷼ 6214.95 | ﷼ 0.00 | ﷼ 47647.00 | 2026-05-01 | 2026-05-11 | 1447-11-14 | 1447-11-24 |
| 3 | ﷼ 41433.00 | ﷼ 6214.95 | ﷼ 0.00 | ﷼ 47647.00 | 2026-08-01 | 2026-08-11 | 1448-02-18 | 1448-02-28 |
| 4 | ﷼ 41433.00 | ﷼ 6214.95 | ﷼ 0.00 | ﷼ 47647.00 | 2026-11-01 | 2026-11-11 | 1448-05-21 | 1448-06-01 |
| 5 | ﷼ 41433.00 | ﷼ 6214.95 | ﷼ 0.00 | ﷼ 47647.00 | 2027-02-01 | 2027-02-11 | 1448-08-24 | 1448-09-04 |
| 6 | ﷼ 41433.26 | ﷼ 6214.99 | ﷼ 0.00 | ﷼ 47653.00 | 2027-05-01 | 2027-05-11 | 1448-11-24 | 1448-12-05 |

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

## التزامات الطرفين Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

## section_title Contract Terms

المادة الأولى:

تعدُّ البيانات المحدَّدة في البنود من (1– 12) أعلاه جزءًا لا يتجزأ من هذا العقد ومفسِّرة ومكمِّلة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتَّفق المؤجِّر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدات الإيجاريَّة المحدَّدة بالبند رقم (9) وفقًا للشُّروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، ويقرُّ المستأجر بمعاينته للوحدة/للوحدات الإيجاريَّة، وقبوله للتَّعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنَّها صالحة للاستخدام وفق البند (8) من هذا العقد.

المادة الثالثة: مدَّة الإيجار

1/3 مدَّة هذا العقد (545) يومًا تبدأ من تاريخ 13-08-1447 هـ الموافق 01-02-2026 م، وتنتهي بتاريخ 27-02-1449 هـ الموافق 31-07-2027 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

2/3 تتجدَّد مدَّة عقد الإيجار تلقائيًا لمدة مماثلة، ما لم يشعر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل (60) يومًا على الأقل من تاريخ انتهاء مدة العقد.

3/3 يستثنى من الفقرة (3/2) العقارات في مدينة الرياض وفق قرار/أمر .... رقم... وتاريخ.... وأي مدن أخرى تحدد بقرار يصدر من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، بحيث تجدد مدة عقد الإيجار تلقائياً لمدة مماثلة ما لم تتحقق إحدى الحالات التالية: أ. إخطار المستأجر للمؤجر من خلال إيجار بعدم رغبته بتجديد العقد قبل (60) يوماً من تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار. ب. إخطار المؤجر للمستأجر بعدم رغبته بتجديد العقد قبل (60) يوماً من تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار، وبشرط أن يكون سبب عدم الرغبة في التجديد تخلف المستأجر عن السداد، أو وجود عيوب هيكلية في الوحدة الإيجارية تؤثر على سلامتها وسلامة المستخدمين وفق تقرير فني من الجهة الحكومية المختصة نظاماً، أو أي حالات أخرى يقررها مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، وفق الضوابط والمعايير التي يضعها، على أن ينتهي العمل بهذا الاستثناء بعد مضي خمس سنوات من تاريخ نفاذ القرار/الأمر.

المادة الرابعة: الأجرة

1/4 إجمالي قيمة العقد (285888.00 ﷼ ) ريالًا سعوديًا ، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجِّر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (12) من هذا العقد.

2/4 اتفق الطرفان على منح المستأجر مهلة لسداد الدفعة المستحقة حسب جدول سداد الدفعات الموضّح في البند رقم (12) من هذا العقد، قبل اتخاذ أي إجراءات بموجب المادة الخامسة عشر من هذا العقد، وفقاً للأحكام التالية:

1/2/4 إذا كانت دورة سداد الأجرة كل (180) مئة وثمانون يوماً أو تزيد عنها فتكون مهلة السداد مدة (30) ثلاثين يومًا من تاريخ استحقاق الدفعة.

2/2/4 اتفق الطرفان على منح المستأجر مهلة لسداد الدفعة المستحقة حسب جدول سداد الدفعات الموضّح في البند رقم (12) من هذا العقد، قبل اتخاذ أي إجراءات بموجب المادة الخامسة عشر من هذا العقد، وفقاً للأحكام التالية:

3/2/4 يلتزم المستأجر بالسداد حسب وسيلة الدفع المحددة في البند رقم (11) من هذ العقد، ويلتزم بإثبات ذلك من خلال إيجار، ولا يعتد بأي إثبات خلاف ذلك.

4/4 يحق للمؤجر تعديل قيمة الإيجار الإجمالية عند تجديد العقد بشرط إخطار المستأجر بقيمة الإيجار الجديدة قبل مدة لا تقل عن (90) يوماً من تاريخ انتهاء مدة العقد، وفي حال عدم الإخطار تبقى قيمة الإيجار كما هو دون تغيير، ويستثنى من ذلك العقارات في مدينة الرياض وفق قرار/أمر .... رقم... وتاريخ.... وأي مدن أخرى تحدد بقرار يصدر من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، فلا يحق للمؤجر زيادة قيمة الإيجار الإجمالية، على أن ينتهي العمل بهذا الاستثناء بعد مضي خمس سنوات من تاريخ نفاذ القرار/ الأمر.

المادة الخامسة: الإلتزامات تقسم الى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامه) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتّفق عليها.

٥-١-٢ يلتزم المستأجر بالتقيد بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتتح ويباشر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز ( 10 ) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع اشعار المؤجر خلال ( 29 ) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بباقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإخلاء.

٥-١-٤ يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد.

٥-١-٥ يلتزم المستأجر باستعمال الوحدات الإيجارية محل هذا العقد الاستعمال المعتاد له وطبقا للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحمل جميع الجزاءات التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.

٥-١-٦ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استعمالًا صالحًا للغرض المخصص لها.

٥-١-٧ يلتزم المستأجر بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية. فيما عدا أعمال الصيانة المفصلة في المادة السابقة.

٥-١-٨ الالتزام بدفع قيمة خدمات الكهرباء والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموصوفة خلال فترة سريان هذا العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه في البند(12) من هذا العقد.

٥-١-٩ يلتزم المستأجر باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تعرض الوحدة الإيجارية وكافة ملحقاتها والمتواجدين فيها سواءً من تابعيه أو عملائه أو زائريه لأي ضرر كان بسبب من أسباب القوة القاهرة أو ناتج عن انقطاع الكهرباء أو المياه أو أجهزة التكييف أو أي خلل بالتجهيزات الميكانيكية أو الكهربائية أو أي عملية احتيال أو نصب أو سرقة وخلافه.

٥-١-١٠ يلتزم المستأجر وموظفيه بعدم التدخين في الممرات وردهات العقار والتقيد بالتدخين في الأماكن المخصصة لذلك.

٥-١-١١ يلتزم المستأجر بإلقاء المخلفات في المكان المخصص لذلك، وعدم رمي أي مواد صلبة أو زيوت في مجاري الصرف الصحي.

٥-١-١٢ يلتزم المستأجر بإلغاء رخصة البلدية الخاصة بالوحدة الإيجارية عند انتهاء أو انهاء العقد.

٥-١-١٣ يلتزم المستأجر بمواعيد فتح وإغلاق الوحدة الإيجارية الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) والمعمول بها في المركز التجاري وفي حال إغلاق الوحدة الإيجارية فيلتزم المستأجر بتشغيل الإضاءة في الواجهة الأمامية ونوافذ العرض طوال ساعات عمل المركز التجاري.

٥-١-١٤ يلتزم المستأجر بعزل أرضية الوحدة الإيجارية حسب المواصفات الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) وذلك في حال استخدامها كدورات مياه أو مطعم أو لأي نشاط يستلزم استخدام الماء والصرف الصحي.

٥-١-١٥ يلتزم المستأجر بالأوقات والمواعيد الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) لعمليات التحميل والتفريغ.

٥-١-١٦ الالتزام بما قد يفرض على الوحدات الإيجارية من أية رسوم خدمات تُفرض من قبل الجهات المختصة.

٥-١-١٧ الإلتزام بتوفير الاشتراطات الأساسية للجهات الحكومية والرسمية وجميع الجهات المختصة فيما يخص المساعدة في اصدار رخصة المحل.

٥-٢ التزامات المؤجّر

٥-٢-١ يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ الوحدات الإيجارية وما يتطلبه ذلك من فحوصات استباقية لازمة.

٥-٢-٢ يلتزم المؤجر بمسؤوليته أثناء مدة الإيجار عن أعمال صيانة العقار، وهي الصيانة المتعلقة بما يؤثر على سلامة المبنى، أو ما كان سببه غير ظاهر حال الاستئجار، وعن إصلاح أي عطل أو خلل يؤثر في استيفاء المستأجر للمنفعة المقصودة، وهو على سبيل المثال لا الحصر: - تهريب الماء داخل الحيطان أو الأسقف مالم يكن السبب في ذلك سوء الاستعمال بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة - هبوط في الأسقف أو التصدعات الجوهرية في البناء، والتي تؤثر على سلامة المبنى بدون سبب خارجي لذلك بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

أحكام عامة

5-3-4يلتزم المؤجر أمام إيجار بسداد المقابل المالي لتوثيق العقد، ولا يعفيه من ذلك وجود اتفاق مع المستأجر على تحميل المستأجر قيمة المقابل المالي.

5-3-5فوّض الطرفان إيجار بتعديل بيانات العقد في حال انتقال ملكيَّة العقار أو الوحدات الإيجاريَّة لمالك آخر، أو تغيّر مالك منفعة التأجير لأي سبب، أو في حال طرأ أي تغييرات أو تحديثات على بيانات طرفي العقد أو ممثليهما المسجلة بالجهات الرسمية ذات العلاقة.

5-3-6تُوثَّق تقارير المقيّم المعتمد - إن وجدت- في إيجار.

المادة السادسة: فسخ العقد

٦-١ يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بأي من إلتزاماتهما الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر الوسائل المنصوص عليها في المادة الخامسة عشر بالاستحقاق المقر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال (15) خمسة عشر يومًا من تاريخ إنذاره بأداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.

٦-٢ في حال إعسار المستأجر في حال كان فردًا ،أو إفلاسة في حال كان منشأة تجارية، أو تصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخًا من تاريخ علم المؤجر بذلك أو إنتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد أيهما أقرب ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.

المادة السابعة: انقضاء العقد

٧-١ يُعد هذا العقد منقضيًا في الأحوال الآتية:

٧-١-١ انتهاء مدة العقد الواردة في البند (1) من هذا العقد.

٧-١-٢ ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

٧-١-٣ إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

٧-١-٤ قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

٧-١-٥ عند الأسباب القاهرة.

٧-٢ وينتج عن هذا الانقضاء ما يلي:

٧-٢-١ يقوم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية خلال (30) ثلاثين يومًا من تاريخ حدوث ما يوجب انقضاء العقد ما عدا ما ورد في الفقرة (٧-١-١) من هذا العقد.

٧-٢-٢ يلتزم المؤجر بإعادة ما تبقى من قيمة الإيجار المدفوعة للمدة المتبقية عند إخلاء المستأجر للوحدات الإيجارية.

## المادة الثامنة: تسليم الوحدات الإيجارية

٨-١ يَستلم المستأجر الوحدة الإيجارية من المؤجر بعد إكمال الإجراءات الرسمية للتعاقد واستيفاء جميع بيانات العقار الواردة في البند (٨) وبيانات الوحدة الإيجارية الواردة في البند (٩) بالتوقيع على نموذج الاستلام خلال (15) يوم من تاريخ بداية الإيجار على أن تكون صالحة للانتفاع بها للغرض المستأجرة من أجله.

٨-٢ إذا انقضت مدة التسليم الورادة في الفقرة (٨-١) دون استلام الوحدة الإيجارية والتوقيع على نموذج الاستلام من قبل المستأجر فيحق حينها للمؤجر فسخ العقد دون إرجاع العربون. كما يُسلم المستأجر الوحدة الإيجارية عند انتهاء مدة عقد الإيجار وعدم تجديده، أو فسخ أو انقضاء العقد، للمؤجر أومن يمثله ولا يُعت ّد بالتسليم إلا عن طريق توقيع نموذج التسليم من قبل المستأجر والمؤجر، فإذا أبقى المستأجر الوحدة الإيجارية تحت يده دون حق، كان مُلـزمًا أن يدفع للمؤجر مبلغًا وقدره ( 3000 ﷼ ) ريال أجرة يومية.

٨-٣ في حال تأخر المؤجر باستلام الوحدة الإيجاريه والتوقيع على نموذج التسليم يقوم المستأجر بإخطار المؤجر أو من ينوب عنه عبر وسائل الإخطار الواردة في المادة الخامسة عشر ويعتبر التسليم حاص ًلا في التاريخ والحالة الموضحة في نموذج التسليم الموقع من طرف واحد خلال (30) يوم من تاريخ الاخطار.

## المادة التاسعة: سريان العقد

٩-١ يسري هذا العقد من تاريخ توقيعه، ويكون ملزما للطرفين، ويتم تجديده وفق ما نصت عليه المادة الثالثة من إلتزامات الاطراف بهذا العقد.

٩-٢ لا يوثر عدم التزام أحد الاطراف بأحد بنود أو مواد هذا العقد على سريان باقي أحكامه وبما لا يتعارض مع الأحكام الواردة فيه.

٩-٣ في حال تغاضي أحد طرفي العقد لأي سبب من الأسباب عن تنفيذ الطرف الآخر لأحد إلتزاماته أو تأخره في تنفيذها فإن ذلك لا يُعد تعديلا لأي بند من بنود هذا العقد أو تنازلا عن حقه المسكوت عنه ويبقى لكلا طرفي العقد الحق في مطالبة الطرف الآخر بتلك الإلتزامات.

## المادة العاشرة: الإخلاء

١٠-١ يتم إخلاء الوحدات الإيجارية قبل نهاية العقد بطلب من المؤجر في الحالات التالية:

١٠-١-١ إذا تأخر المستأجر في دفع قيمة الإيجار أو جزء منه لمدة (30) يومًا من تاريخ إشعار المؤجر عبر وسائل الإخطار الواردة في المادة الخامسة عشر بالدفع، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك كتابيًا. (الاتفاق الكتابي يتم عن طريق الشبكة الالكترونية لخدمات الايجار).

١٠-١-٢ إذا قام المستأجر بتأجير الوحدات الإيجارية أو جزء منها من الباطن أو قام بالتنازل عن العقد للغير (التقبيل) سواءً بشكل كلي أو جزئي، إذا كان لا يحق له ذلك، بحسب ما ورد في البند رقم (11) من هذا العقد.

١٠-١-٣ إذا قام المستأجر بإجراء تغييرات تعرض سلامة العقار أو الوحدة الإيجارية للخطر على أي نحـو لا يمكن معه اعادته إلى حالته الأصلية، أو إذا تسبب في حدوث ضرر عمدًا، أو بسبب إهماله الجسيم في اتخاذ التدابير الاحتياطية الصحيحة، أو إذا سمح للآخرين بالتسبب في هذا الضرر.

١٠-١-٤ إذا استخدم المستأجر الوحدة الإيجارية في أغراض تخالف الغرض الذي تم تأجيرها من أجله أو إذا استخدم الوحدة الإيجارية على نحو يخالف اللوائح والأنظمة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

١٠-١-٥ إذا أخل المستأجر في إلتزاماته الواردة في بنود أو مواد في هذا العقد بعد (30) يومًا من تاريخ إشعار المؤجر له بمراعاة تلك الإلتزامات أو الشروط.

## المادة الحادية عشرة: الإخلاء لعدم التجاوب

يتفق الطرفان على تحديد )طرف ثالث( ليقوم بإخلاء الوحدة الإيجارية وجرد محتويتها وارسال تقرير بذلك لأطراف العقد على حساب المستأجر في حال تم فسخ العقد بين الطرفين وعدم تجاوب المستأجر في اخلاء العين المؤجرة مع الإلتزام بالأنظمة واللوائح المنظمة لعمل (الطرف الثالث)

## المادة الثانية عشرة: تسوية المنازعات

في حالة حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (15) يومًا من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية.

## المادة الثالثة عشرة: الضمان

١٣-١ يلتزم المؤجر بإعادة مبلغ الضمان الوارد في البند رقم (12) من هذا العقد بعد إخلاء الوحدة الإيجارية بشرط ألا يكون هناك أي أضرار أو تلفيات قد أحدثها المستأجر بالوحدة الإيجارية وكذلك عدم وجود فواتير متأخرة لم يتم سدادها أو أي مبالغ مستحقة على المستأجر تخص الخدمات العامة أو الإيجار، وفي هذه الحالات يتم خصم قيمة الفواتير أو الإيجار أو الخدمات العامة أو تكلفة إصلاح التلفيات من مبلغ الضمان المدفوع ويُرد الباقي إن وجد للمستأجر.

١٣-٢ يبقى على المؤجر عبء اثبات المستحقات أو الأضرار التي يدعيها قبل خصم أي مبلغ من الضمان المدفوع والوارد في البند رقم(١٢) كما لا يحق له خصم أي مبلغ من الضمان إلا بعد إخطار المستأجر خطيًا بذلك خلال مدة لا تزيد عن (30) يومًا عمل من تاريخ إخلاء الوحدة الإيجارية. والا كان عليه إعادة كامل مبلغ الضمان خلال نفس المدة.

## المادة الرابعة عشرة: العنوان الرسمي والمراسلات

جميع العناوين والمراسلات والإخطارات والمكاتبات والبيانات والتبليغات التي يوجهها أحد الطرفين للآخر أو للجهات الحكومية أو القضائية تكون باللغة العربية، وتعتبر في حكم المسلمة إذا تم إرسالها عن طريق الشبكة الالكترونية لخدمات الايجار أو على العنوان الوطني أو بالبريد المسجل أو الممتاز أو الفاكس أو البريد الالكتروني أو تم ذلك عن طريق الرسائل النصية عبر الهاتف، أو عن طريق التسليم باليد مقابل إيصال استلام على العنوان الموضح قرين اسمه في ديباجة العقد، أو بأي وسيلة نظامية معتبرة.

المادة الخامسة عشرة: نسخ العقد

حُرر هذا العقد كنسخة إلكترونية متطابقة لكل من الوسيط والمؤجر والمستأجر، وموقعة إلكترونيًا من طرفي العقد، وقد تسلم كل طرف نسخته إلكترونيًا للعمل بموجبها، ولا يحق لوزارة الإسكان تبادل بيانات هذا العقد الا مع الجهات الحكومية والجهات ذات العلاقة، ووكالات التصنيف، والجهات المختصة بالمعلومات الائتمانية.

المادة السادسة عشرة: شروط إضافية

لا توجد.

## الملحق Appendix

يوضح الجدول التّالي المقصود من بعض الحقول الواردة في هذا العقد:

| التوضيح | الحقل | رقمالبند |
|---|---|---|
| - | إيجار | الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار. |
| - | المقيّم المعتمد | شخص ذو خبرة فنية يقوم بتقديم الرأي الفني للوحدة العقارية، ويكون معتمد من الجهة المختصة. |
| - | الجهة القضائية المختصة | التحكيم العقاري السعودي أو المحكمة المختصة في أنظمة العدل بالمملكة العربيّة السعوديّة |
| - | الجهة المختصة | تعني حكومة المملكة العربية السعودية وأي وزارة أو إدارة أو قسم سياسي أو هيئة أو وكالة أو شركة أو قسم حكومي بقدر ما تمارس أي من هذه الكيانات وظائف حكومية أو وظائف أو صلاحيات أو مسؤوليات أخرى مفوضة ؛ |
| ١ | نوع العقد | يكون نوع عقد الإيجار أحد ما يلي:<br>١. جديد.<br>٢. مُجدّد |
| ١ | تاريخ إبرام العقد | يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا الطّرفين. |
| ١ | تاريخ إبرام العقد | يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا الـ طّرفين . |
| ١ | تاريخ بداية الإيجار | هو تاريخ البداية الفعلية للإيجار واستغلال الوحدة الإيجارية. |
| ١ | الشرط المعلق عليه التعاقد | وهو الشرط المتفق علية الطرفين والذي بتحققه يتم تفعيل العقد ولا يعتبر العقد ساريًا الا بتحققه. |
| ٢ | المؤجّر | قد يكون المؤجّر فردًا، أو مؤسّسة، أو شركة. |
| ٢ | المؤجّر | المؤجّر هو فرد له إحدى الحالات التالية:<br>١. إمّا أن يكون ممثلا بنفسه.<br>٢. وإمّا أن يكون وكيلًا بموجب وكالة شرعية.<br>٣. وإمّا أن يكون الممثل النظامي عن المنشأة التجارية. |
| ٢ | نوع الهوية | الهوية إما أن تكون:<br>١. بطاقة ثبوتية عن الأفراد.<br>٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية. |
| ٣ | المستأجر | قد يكون المستأجر فردًا، أو مؤسّسة، أو شركة. |
| ٣ | مُمثل المستأجر | ممثل المستأجر هو فرد له إحدى الحالات التالية:<br>١. إمّا أن يكون المستأجر نفسه )بمعنى أنّ المستأجر ممثل بنفسه(.<br>٢. صاحب المنشأة.<br>٣. الممثل عن المنشأة. |
| ٣ | نوع الهوية | ١. أي بطاقة ثبوتية عن الأفراد يعتد بها في المملكة العربية السعودية<br>٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية.<br>٣. أخرى. |
| ٦ | العقار | وهو المبنى الذي يحتوي على الوحدات الإيجاريه |
| ٦ | نوع بناء العقار | يكون نوع بناء العقار أحد ما يلي:<br>١. برج.<br>٢. مجمع. |

| التوضيح | الحقل | رقمالبند |
|---|---|---|
| | | ٣. مجمع تجاري.<br>٤. عمارة.<br>٥. فله |
| ٦ | نوع استخدام العقار | يكون نوع استخدام العقار أحد ما يلي:<br>١. تجاري.<br>٢. تجاري سكني. |
| ٧ | نوع الوحدة | يكون نوع الوحدة الإيجارية أحد ما يلي:<br>١. معرض.<br>٢. مستودع.<br>٣. كشك.<br>٤. محل.<br>٥. عمارة.<br>٦. برج.<br>٧. شقة.<br>٨. دور.<br>٩. فلة.<br>١٠. أخرى. |
| ٧ | مواصفات خاصة باللوحة | هي المساحة الاعلانية لعرض اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية للمستأجر. |
| ٩ | رقم الوحدة | يوضح هذا الحقل رقم الوحدة الإيجارية المسجل لدى إيجار . |
| ٧ | عمر الوحدة | يوضح هذا الحقل العمر التقديري للوحدة الإيجارية بالسنوات . |
| ١٠ | أجرة ال ّسعي | يوضح هذا الحقل مقدار أجرة السعي المترّتبة إن وجدت. لا تدخل هذه الأجرة ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار. |
| ١٠ | مبلغ ال ّضمان | يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الضمان المترّتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار. |
| ١٠ | مبلغ إزالة المخلفات | يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ إزالة المخالفات المترّتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار. |
| ١٠ | مبلغ إشراف هندسي | يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الإشراف الهندسي المترّتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار. |
| ١٠ | مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية | وهو المبلغ المدفوع من قبل المستأجر لتجهيز الوحدة الإيجارية لاستغلالها تجاريا حسب النشاط المتفق علية. |
| ١٠ | مبلغ العربون | يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ العربون المترّتب على المستأجر، إن وجد. ويدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار. |
| ١٠ | الأجرة السنوية للكهرباء | يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الكهرباء السنوية المترّتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيّاً مع دفعات الإيجار. |
| ١٠ | الأجرة السنوية للغاز | يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الغاز الشهرية المترّتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيّاً مع دفعات الإيجار. |
| ١٠ | الأجرة السنوية للمياه و الصرف الصحي | يوضح هذا الحقل مقدار أجرة المياه السنوية المترّتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيّاً مع دفعات الإيجار. |
| ١٠ | الأجرة السنوية للخدمات العامة | يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الخدمات العامة المترّتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيّاً مع دفعات الإيجار. |
| ١٠ | الخدمات العامة | يوضح هذا الحقل قيمة الإيجار السنوية المتفق عليها بين المؤ ّجر والمستأجر.<br>١. النظافة.<br>٢. التشغيل.<br>٣. الأمن والحراسة.<br>٤. التسويق.<br>٥. الصيانة.<br>٦. المواقف.<br>٧. الرسوم الإدارية.<br>٨. أخرى. |
| ١٠ | دورة سداد الإيجار | يوضح هذا الحقل الفترة الدورية لتسديد الدفعات، وتكون إحدى ما يلي:<br>١. شهري.<br>٢. ربع سنوي.<br>٣. نصف سنوي.<br>٤. سنوي. |
| ١٠ | عدد دفعات الإيجار | يوضح هذا الحقل عدد الدفعات الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار بحسب دورة سدادالإيجار المختارة. |

| التوضيح | الحقل | رقمالبند |
|---|---|---|
| ١٠ | دفعة الإيجار الأولى | يوضح هذا الحقل مقدار دفعة الإيجار الأولى الواجب سدادها. |
| ١٠ | إجمالي قيمة العقد | يوضح هذا الحقل إجمالي القيمة الماليّة الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار، وتتضمّن ما يلي<br>١. القيمة السّنوية للإيجار، مضروبة في مدّة الإيجار.<br>٢. الأجرة السّنوية للكهرباء، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار.<br>٣. الأجرة السّنوية للمياه، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار.<br>٤. الأجرة السّنوية للغاز، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار.<br>٥. الأجرة السّنوية للمواقف، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. |
| ١٢ | الجهات المختصة | وهي الجهات الحكومية او الجهات الخاصة التي تتعاقد معها الجهات الحكومية والمعتمدة من قبلها لتقديم التقارير الفنية. |
| ١٢ | السنة الإيجارية | هي 365 يوم تحسب من تاريخ دفعة الإيجار الأولى. |
| ١٣ | منشأة تجارية | مؤسسة فردية ، شركة. |